



金融企業紛退場 國際奢侈品牌進駐



香港三年新冠疫情對甲級商廈市場帶來翻天覆地的變化，中環甲廈在外資金融公司租戶「在家工作」和撤離下，面對一波又一波的退租潮。「窮則變，變則通」，香港文匯報記者發現，近期中環甲廈的租客結構出現頗大變化，以往不惜重金搶租核心區地鋪的國際奢侈品牌，以及醫療檢測、專業醫美隨著復常通關及人口老化等需求大增，紛紛進駐，甲廈大業主亦升級設施以開拓這些新客源，中環甲廈由「辦公樓」走向「半零售化」。

◆香港文匯報記者 黎梓田

新世界資產及房地產組合管理總經理林浩文在接受香港文匯報訪問時表示，中環商廈租賃需求原本主要集中在金融及專業行業做辦公室之用，但在疫情下這些行業面對壓力，有些已遷往租金便宜一些的新商業區甚至撤出香港，而半零售行業在疫情期間需求持續上升，尤其是大健康、專業醫美及醫療行業，甚至是國際奢侈品牌，正陸續進駐中環區甲廈，填補空檔。

林浩文透露，新世界大廈現時的專業醫美行業租戶比例，由疫情前的10%增加至現時的35%，租務已回復疫情前水平，現時整體出租率超過90%，預計年底升至超過95%水平，其中地舖出租率達100%，其商廈空置率較整體甲級寫字樓空置率15.1%為低。至於租金亦見穩步增長，預計明年亦會上升至疫情前水平。新簽租戶的租約期比一般租約長，反映對本港經濟前景樂觀。

優化租戶組合 回復疫前租金

為了吸引更多租客，新世界一直關注奢侈品牌的變化。例如，上年租入新世界大廈複式舖的意大利服裝品牌Brunello Cucinelli，其設計不再單純是零售為主，而是加入家居概念，透過環境提升顧客體驗。若能跟上市場步伐，林浩文對出租率和租金持樂觀態度。

林浩文又表示，新世界大廈將根據市場需求設計租戶組合，引入高檔次租戶，他們通常傾向於租用整層。近期，已有兩家租戶各自在新世界大廈租用了5,000多方呎的樓面，分別是醫美中心及健身中心。而一般的地舖則很難提供這麼大的樓面。

儘管零售業受到疫情影響，但林浩文相信明年租金可回到疫前水平。中環商廈租金去年下調超過10%，雖然新世界大廈面臨同樣處境，但透過優化租戶組合，租金水平相對其他商廈恢復較快。

內地資金湧入助市場復甦

林浩文指出，許多國際品牌仍重視香港市場。新世界大廈提供可出租樓面約48萬方呎，目前有3至4層全層待租，涉及約4.5萬方呎，每層面積約5,000至1萬方呎，已獲多組客戶洽談全層租賃，對未來幾個月的出租情況充滿信心。

他估計，未來租戶組成將是：大健康行業佔三至四成，銀行及專業行業佔三成，其他行業佔兩至三成。集團將不再主動尋求大型國際企業客戶，而是依靠地理位置優勢吸引租客。隨着內地資金湧入香港購買商廈或租寫字樓，許多公司正在談長期租約，租約年期要求亦比一般長，反映企業看好香港市場前景。

復常通關後，集團旗下甲級寫字樓接獲多了買賣及租務查詢，包括內地的金融機構及科技企業等，反映企業對本港經濟前景樂觀，相信會推動今年第三及第四季的甲級寫字樓成交量，有助加快市場復甦，特別是位處優質地段及高質素的甲廈。

寫字樓租賃睇樓轉趨活躍

事實上，根據仲量聯行3月下旬發布的《香港地產市場觀察》報告，整體甲廈市場空置率微升至12.3%，整體市場租金按月下跌0.7%，當中中環和灣仔/銅鑼灣租金分別下跌0.8%和1.2%，尖沙咀租金則保持平穩。不過，該行指出香港甲級寫字樓市場連續3個月錄得負淨吸納量後，在2月重新錄得正吸納量。整體甲級寫字樓市場在2月錄得1.69萬方呎淨吸納量，寫字樓租賃查詢及睇樓活動趨增。

中環甲廈半零售化



◆新世界大廈的專業醫美行業租戶比例，由疫情前的10%增至現時的35%，租務已回復疫情前水平。香港文匯報記者萬霜靈攝

香港甲級寫字樓表現

地區	2022年 全年	2022年 第四季	2023年 第一季	2022年 全年	2022年 第四季*	2023年 第一季*	2023年 預測
	淨吸納量(方呎)			租金變化			
整體市場	601,100	76,100	159,200	-3.9%	-1.6%	-1.5%	0至-5%
中環	-153,100	-51,500	-77,900	-3.4%	-2.1%	-1.5%	0至-5%
灣仔/銅鑼灣	-136,900	-57,600	-6,600	-3.6%	-1.4%	-1.9%	0至-5%
港島東	264,200	43,100	-26,700	-6.6%	-0.6%	-3.8%	0至-5%
尖沙咀	-49,700	-14,200	48,600	-3.6%	-2%	0.3%	無起伏
九龍東	109,300	150,400	152,400	-2.5%	-1.1%	-1.6%	0至-5%

*按季變化

資料來源：世邦魏理仕

香港甲級寫字樓最新空置率

地區	2022年3月底	2022年12月底	2023年3月底
	空置率		
整體市場	11.7%	15.3%	15.1%
中環	7.8%	8.5%	8.9%
灣仔/銅鑼灣	11.4%	12.4%	12.4%
港島東	8.9%	12.9%	13.1%
尖沙咀	12.4%	13.4%	12.9%
九龍東	14.3%	22.4%	21.6%

資料來源：世邦魏理仕



◆The Henderson設計定位為綠化及智能化的新型甲級商廈，應用了大量超前的綠色科技。

香港文匯報記者萬霜靈攝

疫情及外圍經濟不穩雙重打擊，不少跨國企業調整租賃需求，部分企業甚至遷出中環區，大量商業樓面釋出，加上商廈近年供應步入高峰，特別是中環美利道The Henderson以及中環夏慤道10號長江集團中心二期將於短期入伙，對中環區甲廈造成壓力，大業主亦相繼為大廈設計加入嶄新概念，重點在近年大熱的綠化環保和智能化科技，打造升級版甲廈，成為智能、可持續的劃時代辦公空間，提高對租客的吸引力。

地產商自主研發專利技術

翻查資料，2017年恒地以天價逾230億元投得中環美利道商業地王（前美利道停車場大廈項目），是香港歷史上首幅地價突破200億元的地皮。恒地將其發展成集團的中環旗艦商業項目The Henderson，大廈設計定位為綠化及智能化的新型甲級商廈，應用了大量超前的綠色科技，其中包括恒地自主研發的專利技術「太陽能幕牆降溫裝置」及「智能滅菌電梯」。該太陽能幕牆能在陽光猛烈時於沿窗戶區域形成冷風層，減低熱力進入室內，令租戶不論身處辦公室任何方位，均可於清涼舒適的環境享受自然日光。

而「智能滅菌電梯」則是結合空調、UV-C消毒系統及離子空氣淨化器，持續為電梯內部進行防疫保護，更可對電梯表面、控制屏和扶手進行消毒。此外，大廈免觸式通道系統讓用戶由大廈入口到辦公室的過程中，無需接觸任何公共設施，閘機系統能感應租戶的流動智能裝置，並自動分派升降機接載租戶至相應樓層，亦可以透過一站式手機應用程式預訂停車位、活動場地和客戶服務等，提升用戶體驗。

大廈能協助租戶做ESG數據

值得一提的是，The Henderson設有大數據智慧管理平台，能記錄租戶及其員工的ESG表現，透過收集12項有關ESG重要數據，協助租戶參與本地及國際ESG/可持續發展表現評級及認證，同時有助租戶根據港交所、全球報告倡議組織（GRI）及氣候相關財務披露工作小組（TCFD）的要求作出披露。

至於中環另一個地標性建築和記大廈正興建成一幢甲級商廈大本營長江集團中心二期。樓層採用方正及無中柱式設計，而且所有辦公樓層選用寬度約2.7米的玻璃幕牆配以側核心筒設計，不論任何面積的租戶，均可享無遮擋的維港景致；及專屬私人電梯大堂及獨立出入口，一出電梯即可直達辦公室。項目特別設置空中花園，以助租戶員工舒緩日常的工作壓力，更增設免觸式智能系統及持續空氣淨化等設施。

銀行轉做「收租佬」 恒生九龍灣總部三層放租

除了甲廈大業主搶佔新商廈市場外，近年也有不少金融機構加入「收租佬」行列，市場傳出恒生銀行將自用近30年、作為該行後勤總部的九龍灣恒生中心的三層樓面放租。本港甲級商廈供應情況已令大業主頭痕，有代理分析預測到今年年尾甲廈空置率將增至16.5%，主因是有更多新商廈樓面推出市場。今次恒生加入放租行列，或許會令寫字樓市場雪上加霜。

作為CBD2的九龍東，新商廈供應源源不絕。據世邦魏理仕的商業房地產市場報告指出，九龍東商廈空置率由去年14.3%暴增至今年21.6%，為全港最高。在九龍東商廈租賃市場競爭如此激烈情況下，最近再有兩大銀行新加入戰團，料該區空間問題將惡化。首先，恒生銀行將自用近30年、作為該行後勤總部的九龍灣恒生中心的三層樓面放

租，分別位於物業的低、中及高層。據報恒生中心以往曾短暫放租部分樓面，但全層式放租是物業落成近三十年來首次，預計三層樓面成功租出可貢獻2,000萬元年租金收入。

渣打中心三層擬放租

而在創紀之城一期渣打中心自置15層樓面的渣打銀行，亦擬將渣打中心位於9、10及11樓的全層樓面放租，並成功租出9樓及10樓，現時餘下11樓放租中，預料三層成功租出，每月可帶來154萬元收入。

同樣是觀塘創紀之城系列，位處apm商場樓上的創紀之城五期東亞銀行中心，東亞銀行持有15層作為後勤總部。若然恒生、渣打放租物業行動成功，東亞亦有條件拆租數層樓面，開拓寫字樓租金收入。匯豐及中銀香港則選擇在大角咀建立後勤



◆若恒生、渣打成功放租物業，東亞亦有條件拆租apm上的東亞銀行中心。資料圖片



◆林浩文表示，許多國際品牌仍重視香港市場。香港文匯報記者黎梓田攝

▶和記大廈重建，並將打造成另一幢集團大本營長江集團中心二期。香港文匯報記者萬霜靈攝

家辦或成寫字樓新增長引擎

本港寫字樓租賃市場在今年首季繼續表現疲軟，整體甲級寫字樓租金按季下跌1.9%，空置率則上升至13.4%，本港寫字樓市場急需新的租賃需求。適逢政府透過多項政策措施及稅務優惠等，冀可吸引總資產值超過2.4億港元的環球家族辦公室來港設點，希望至2025年能吸引至少200個家族辦公室在香港建立新業務或擴大現有業務。第一太平戴維斯預計，家族辦公室及新基建項目將帶動寫字樓需求，家族辦公室或成寫字樓新增長引擎。

看好九龍西項目前景

該行指出，在政府以基建為主導的發展策略，以及「南金融、北創科」的「雙重心布局」下，香港西部將有多個重點交通網絡規劃，包括港深西部鐵路和港島西至洪水橋鐵路，因此預計九龍西和新界西未來的寫字樓項目將受益於上述的基

建，與第三個核心商業區（CBD3）和大灣區將有更緊密的聯繫。第一太平戴維斯九龍商業樓宇租務部副資深董事姚偉明相信，未來的基建項目將令九龍西和新界西與CBD3和大灣區的聯繫更緊密，預期九龍西和新界西的寫字樓項目前景將會看俏。

第一太平戴維斯副董事總經理及商業樓宇租務部主管劉偉基表示，雖然現時香港的家族辦公室大多是租用5,000方呎或以下的較小規模樓面，但如果香港有愈來愈多家族辦公室營運，則可促進以高資產淨值個人和家族為目標的財富管理和私人銀行相關業務的增長，從而衍生與這些金融行業相關的租賃需求。



◆劉偉基